

INFORME DE INVESTIGACIÓN

OIG-QI-24-008



Oficina del
Inspector General
Gobierno de Puerto Rico

Autoridad De Tierras De Puerto Rico (ATPR)

Investigación sobre posibles irregularidades en el uso de propiedad pública para actividad político partidista.



TABLA DE CONTENIDO

	Página
RESUMEN EJECUTIVO	3
INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD.....	4
BASE LEGAL.....	6
ALCANCE Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	6
HECHOS DETERMINADOS	7
HALLAZGOS DE LA INVESTIGACIÓN	8
HALLAZGO 1 – SUBARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD PÚBLICA PARA REALIZAR UNA ACTIVIDAD DE ÍNDOLE POLÍTICO-PARTIDISTA.	8
HALLAZGO 2 – CONSTRUCCIÓN DE ESTRUCTURA PERMANENTE Y ACTIVIDADES COMERCIALES EN VIOLACIÓN A LAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES Y SIN LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE	10
HALLAZGO 3 – PROCESOS QUE CONDUCEN A LA VENTA DE UN PREDIO INCUMPLIENDO LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES NO AGRÍCOLAS EN DICHOS TERRENOS.....	12
POSIBLES DISPOSICIONES LEGALES INFRINGIDAS	16
CONCLUSIÓN	16
RECOMENDACIONES	17
APROBACIÓN.....	19
INFORMACIÓN GENERAL	20

RESUMEN EJECUTIVO

En el ejercicio de la autoridad legal, jurisdicción y competencia que le ha sido conferida por ley a la Oficina del Inspector General (en adelante, OIG), el Área de Querellas e Investigación (en adelante, QI) realizó la investigación QI-165-24-002, en la Autoridad de Tierras de Puerto Rico (en adelante, ATPR), en torno a un referido, el cual se protege la identidad de la fuente de información, a tenor con las disposiciones del artículo 7 (t)¹ de la Ley Núm. 15-2017, según enmendada, conocida como “*Ley del Inspector General de Puerto Rico*” (en adelante, Ley Núm. 15-2017).

El 5 de junio de 2023, se recibió una comunicación confidencial alegando la indebida utilización de un terreno de uso agrícola y propiedad pública, para llevar a cabo una actividad político-partidista y de recaudación de fondos.

De conformidad con las facultades conferidas a la OIG mediante el Artículo 7, inciso (t) Ley Núm. 15-2017, el Área de QI determinó iniciar el proceso de evaluación preliminar EQI-23-033, a los fines de validar la información del referido, así como evaluar las posibles infracciones e identificar sus posibles efectos en la operación del gobierno. El proceso de evaluación preliminar culminó con la validación del referido de las posibles irregularidades y se pudo identificar que, las actuaciones identificadas pudieron incidir en irregularidades a las disposiciones legales pertinentes; incluyendo la Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada, conocida como “*Ley de Tierras de Puerto Rico*” y Ley Núm. 222-2011, según enmendada, conocida como “*Ley para la Fiscalización del Financiamiento de Campañas Políticas en Puerto Rico*”, entre otras normativas aplicables. El Área de QI, determinó acoger la recomendación del investigador e iniciar el proceso investigativo, el 9 de agosto de 2023.

La investigación reveló posibles infracciones a las cláusulas y términos establecidos en el contrato de arrendamiento entre la ATPR y la Corporación A. Se encontró que, se utilizó el predio agrícola para actividades prohibidas y que el arrendatario incumplió al subarrendar la propiedad pública para fines contrarios a lo acordado, y para lo cual recibió un beneficio económico.

Además, se detectaron deficiencias administrativas en la entidad, específicamente en la falta de documentación que acredite las facultades y responsabilidades delegadas por el Director Ejecutivo.

A raíz de las situaciones identificadas en la investigación, la OIG, utilizando las facultades para imponer sanciones administrativas por incumplimiento de normativas que garantizan una sana administración pública, a tenor con el Artículo 17, de la Ley Núm. 15-2017, el 16 de enero de 2024, le fue notificada a la ATPR la Orden de Mostrar Causa (2024-OMC-0001), relacionada con

¹ La OIG tendrá, sin que se entienda como una limitación, las siguientes facultades, deberes y poderes: ... (t) En ningún caso podrá revelarse la identidad de la(s) persona(s) que sometieron la queja o planteamiento, sin el previo consentimiento de estos. Si el Inspector General determina que la identidad de la(s) persona(s) es imprescindible para el desarrollo de la investigación, deberá notificarlo a la(s) persona(s) por lo menos siete (7) días antes de hacerlo.

las situaciones comentadas en el presente informe, previo a iniciar el proceso para declarar la nulidad del contrato.

La OIG podrá realizar las investigaciones relacionadas con planteamientos o quejas sobre irregularidades en las operaciones de las entidades cubiertas y sancionar la conducta de aquellos que no hayan actuado conforme a la normativa establecida.² Nuestro compromiso radica en fomentar los óptimos niveles de integridad, honestidad, transparencia, efectividad y eficiencia en el servicio público. Asimismo, se rechaza todo acto, conducta o indicio de corrupción por parte de funcionarios o empleados públicos que socaven la credibilidad del Gobierno de Puerto Rico y sus entidades.

El contenido de este informe es público, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Núm. 15-2017, según enmendada, conocida como “*Ley del Inspector General de Puerto Rico*”; el Artículo 1.9 del Reglamento Núm. 9135, titulado como “*Reglamento sobre Asuntos Programáticos de la Oficina del Inspector General*”; el Artículo 1.5 del Reglamento Núm. 9136, titulado como “*Reglamento para la Publicación de Informes y Documentos Públicos Rutinarios de la Oficina del Inspector General de Puerto Rico*”; así como otras normativas aplicables.

INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD

La Autoridad de Tierras es una corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creada por la Ley Núm. 26 del 12 de abril de 1941, “*Ley de Tierras de Puerto Rico*”, según enmendada, para implementar la política agraria de Puerto Rico, y para eliminar la gran concentración de tierras en manos corporativas. La citada Ley es un instrumento de justicia social que promueve el movimiento agrario eficaz en Puerto Rico y establece la política pública a seguir en todo lo concerniente a la agricultura. Además, como parte de sus facultades está el asegurar a los individuos la conservación de sus tierras, ayudar a la formación de nuevos agricultores y facilitar el aprovechamiento de las tierras para el mayor bien público.

Conforme al Plan de Reorganización Núm. 4 del 29 de julio de 2010, conocido como el Plan de Reorganización del Departamento de Agricultura de 2010, la ATPR pasó a ser un componente programático y operacional del Departamento de Agricultura (en adelante, DA).

La ATPR tiene como misión adquirir, custodiar y administrar los terrenos de más alto valor productivo con el propósito de fomentar la agricultura autosostenible y rentable, potenciar el desarrollo socioeconómico de la sociedad puertorriqueña y garantizar la permanencia de los mejores terrenos de labranza a las futuras generaciones. Los poderes y las políticas generales de la Autoridad son determinados por una Junta, compuesta por el secretario del Departamento de Agricultura, quien es su presidente, y seis miembros adicionales que nombra el gobernador de Puerto Rico. Estos desempeñan sus funciones siguiendo las disposiciones expresas en el

² Art. 7(t) de la Ley Núm. 15-2017

“Reglamento de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico” del 29 de abril de 1959 y sus respectivas enmiendas emitidas mediante las certificaciones correspondientes. Los miembros de la Junta de Gobierno realizarán sus funciones según establece la autoridad nominadora y hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión de sus cargos. De los seis miembros, tres son nombramientos *ex officio*. Estos son: el secretario de Desarrollo Económico y Comercio de P.R., el director ejecutivo de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de P.R. y el presidente del Banco de Desarrollo Económico de P.R., o sus respectivos representantes autorizados. Los tres miembros *ex officio* son designados por notificación previa al secretario, y debe ser funcionarios que respondan directamente a quien representan y serán responsables de las decisiones y determinaciones que se tomen en la Junta.

Los tres miembros restantes son nombrados en representación del sector agrícola y agroindustrial de Puerto Rico por un término de cuatro años. A la fecha de este informe los miembros que representan el sector agrícola y agroindustrial no habían sido nombrados y dichos cargos están vacantes desde el 1 de enero de 2017.

Los reglamentos de la Autoridad son aprobados por su Junta de Gobierno, quienes podrán delegar en su director ejecutivo o en otros funcionarios, agentes o empleados, aquellos poderes y deberes de la Autoridad que la Junta estime necesarios. La ATPR cuenta con un director ejecutivo nombrado por la Junta de Gobierno, con la aprobación del gobernador de Puerto Rico.

La corporación pública cuenta con dos subsidiarias³ que son dirigidas por un director ejecutivo, quien es nombrado por el director ejecutivo de la ATPR, con la aprobación de la Junta. Cada director ejecutivo es el primer funcionario ejecutivo de su respectiva organización, quien desempeñará sus deberes, según las responsabilidades y autoridades que le sean prescritas por la autoridad nominadora.

Según los datos del Informe de Transición 2020 y la comunicación emitida por la entonces directora de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (en adelante, OGP), se certificó la estructura organizacional de la ATPR, mediante un organigrama revisado en enero de 2020.

Por otro lado, según cifras del Informe de Puestos Ocupados certificados por la agencia, se reseña que, el total de puestos ascendió a 106 y 109 respectivamente. Para el año fiscal 2021-22, esta cantidad se estimó en 109; incluyendo el puesto de director(a) ejecutivo(a). La estructura organizacional aprobada por la OGP, es la siguiente:

- a. Junta de Gobierno de la ATPR
- b. Oficina del Director Ejecutivo;
- c. Oficina de Planificación Económica y Proyectos Especiales;
- d. Oficina de Asesoramiento o Servicios Legales;

³ El Fondo Integral de Desarrollo Agrícola (FIDA) y la Corporación Azucarera de Puerto Rico son subsidiarias de la ATPR. FIDA fue creada mediante de Resolución Corporativa de la Junta de la Autoridad del 30 de octubre de 2001 y aprobada por el entonces gobernador interino de Puerto Rico el 9 de enero de 2002.

- e. Oficina de Presupuesto y Finanzas;
- f. Oficina de Rec. Humanos y Relaciones Laborales;
- g. Oficina de Servicios Auxiliares; y
- h. Oficina de Sistemas de Información e Innovación Tecnológica.

La Autoridad cuenta con áreas operacionales tales como: Bienes Raíces, Área de Operaciones de Campo, Programa de Fincas Familiares y el Área de Infraestructura Rural, Mejoras Permanentes y Acueductos. Los recursos para financiar las operaciones de la Autoridad provienen de ingresos propios. De acuerdo con las cifras de los presupuestos aprobados por la OGP, la ATPR presentó ingresos propios estimados en \$22,803,000 para el año fiscal 2019-2020. Para los años fiscales 2020-2021 y 2021-2022 estas cifras o cantidades se redujeron en \$10,159,000 y \$8,860,000 respectivamente.

BASE LEGAL

La OIG tiene la responsabilidad de coordinar y ampliar los esfuerzos gubernamentales para promover la integridad y detectar y prevenir fraude, malversación y abuso en el uso de los fondos públicos estatales y federales. Asimismo, detecta e investiga posibles fuentes de corrupción, adoptando medidas proactivas para prevenir situaciones de esta naturaleza y así fomentar una sana administración gubernamental.

Este informe se emite en virtud de los Artículos 7, 8, 9 y 17 de la Ley Núm. 15-2017, según enmendada. De igual forma, a tenor con las disposiciones contenidas en el Reglamento Núm. 9135-2019, conocido como “*Reglamento sobre Asuntos Programáticos de la Oficina del Inspector General*” y otras normativas aplicables.

ALCANCE Y METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación abarcó desde el 19 de febrero de 2019 hasta el 30 de junio de 2023 e incluyó la revisión del contrato de arrendamiento otorgado entre la ATPR y la Corporación A.

Durante la investigación, se examinaron trámites y autorizaciones emitidas por la Oficina de Gerencia de Permisos (en adelante, OGPe) relacionados con diversos permisos de construcción y uso de facilidades; así como las autorizaciones necesarias para la operación de negocios de ventas de artículos de primera necesidad, entre otros aspectos y documentación de apoyo de fechas anteriores y posteriores, según fue necesario.

Durante la investigación, se siguió la siguiente metodología:

1. Análisis de la documentación recibida a través de Requerimientos de Información a la ATPR.
2. Análisis de las leyes, regulaciones aplicables y otras normativas pertinentes según fue necesario.

3. Análisis y evaluación detallada del planteamiento y la documentación proporcionada, incluyendo fotografías pertinentes.
4. Comprensión y entendimiento general de los procesos que regulan la concesión de permisos bajo la OGPe y la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como “*Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*”.
5. Evaluación de documentos e información relevante para la investigación.
6. Evaluación de la información obtenida mediante la colaboración con la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), la Oficina de Contralor Electoral de Puerto Rico (en adelante, OCE) y de la Oficina de Recursos Humanos y de Relaciones Laborales de la Autoridad de Carreteras y Transportación (en adelante, ACT).
7. Comprensión y entendimiento general de los procedimientos que rigen la otorgación de contratos de arrendamiento de terrenos de uso agrícola, así como los términos y condiciones establecidos durante la vigencia del contrato.
8. Revisión de los estudios de campo sobre el proyecto, la documentación complementaria y los informes sobre inspecciones realizadas al predio arrendado.

HECHOS DETERMINADOS

El 5 de junio de 2023, la OIG recibió un planteamiento por correo electrónico que señalaba que se realizó una actividad de naturaleza político partidista en un terreno público propiedad de la ATPR. Este planteamiento incluía copia de imágenes y fotografías de la referida actividad.

Conforme al análisis realizado de los documentos e información recopilada, se identificaron y detallaron los siguientes hechos, relacionados con los hallazgos de la investigación:

1. La Autoridad de Tierras de Puerto Rico (ATPR) es dueña de la propiedad inmueble, que forma parte de los terrenos de la reserva agrícola del Valle Coloso en el municipio de Aguada.
2. El 19 de febrero de 2019, se otorgó el contrato de arrendamiento número 2019-000201, por 15 años, entre la ATPR y la Corporación A sobre dicho predio; que está destinado única y exclusivamente para actividades agroturísticas y para la siembra de hortalizas.
3. El sábado, 6 de mayo de 2023, un empleado de la ACT, quien, a su vez, es aspirante a un puesto político, llevó a cabo una actividad político partidista de recaudación de fondos en la finca antes descrita.
4. La dirección física del inmueble se incluyó como parte de la promoción de la actividad en la que se celebraría el cumpleaños del aspirante político.

5. Durante el transcurso de la actividad se ofrecieron mensajes políticos-partidistas por parte de distintos aspirantes y oficiales electos.
6. Las imágenes y fotografías analizadas presentan decoraciones en los predios de la finca, incluyendo un telón de fondo (*backdrop*) que contiene información relacionada con la intención del aspirante político.
7. En lo pertinente al planteamiento, surge de las cláusulas, términos y condiciones del contrato lo siguiente:
 - a. Prohibición del subarrendamiento.
 - b. La propiedad arrendada se utilizará única y exclusivamente para actividades agroturísticas, siembra de cultivo de hortalizas y la construcción de una estructura de madera.
 - c. El arrendatario reconoce que está prohibido utilizar la propiedad para cualquier uso no contemplado en el contrato.
8. De otra parte, los datos recopilados señalan la ejecución de proyectos no autorizados por la ATPR, como la construcción de una estructura de cemento de naturaleza permanente y la creación de una charca en el sistema de riego de la propiedad. Asimismo, se evidencia el uso indebido de la finca al subarrendarla, lo cual contraviene las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias aplicables.
9. La ATPR es dueña de otras dos (2) propiedades inmuebles ubicadas en la misma área. Una de estas propiedades incluye los predios número dieciséis (16) y número cincuenta y dos (52), los cuales fueron arrendados a la Corporación B, bajo el contrato número 2015-000088, siendo su representante el mismo arrendatario.
10. Asimismo, en su carácter personal, el arrendatario junto a su esposa, suscribieron el contrato número 2017-000022 de arrendamiento sobre el predio de terreno ubicado en el Municipio de Aguada.

HALLAZGOS DE LA INVESTIGACIÓN

Al amparo de las disposiciones legales y reglamentación aplicable, el Área de QI identificó, hallazgos y deficiencias de carácter administrativo relacionadas a las situaciones detectadas durante el transcurso de la investigación.

Hallazgo 1 – Subarrendamiento de propiedad pública para realizar una actividad de índole político-partidista.

Situación:

El 19 de febrero de 2019, la ATPR otorgó un contrato de arrendamiento a la Corporación A para el uso de actividades agrícolas y agroturísticas. El sábado, 6 de mayo de 2023, la Corporación A subarrendó dicho terreno a un empleado de la ACT, quien a su vez, es candidato para un puesto político, con el propósito de llevar a cabo una actividad político-partidista.

La investigación realizada por el Área de QI identificó que, en las instalaciones arrendadas por la Corporación A, se llevó a cabo un evento con motivo del cumpleaños del aspirante político. Durante este evento se realizó promoción político-partidista en favor del mencionado aspirante.

Además, la investigación reveló que, el Comité de Campaña del aspirante presentó informes ante la Oficina del Contralor Electoral (en adelante, OCE), confirmando que la actividad realizada en el predio fue de índole político-partidista y para la recaudación de fondos para su campaña. La información certificada por la OCE y los informes presentados por el comité organizador confirman que, la Corporación A subarrendó el predio y sus instalaciones para llevar a cabo la mencionada actividad, y para el cual recibió un beneficio económico.

Corolario con lo anterior, se desprende de la investigación que, la Corporación A recibió un pago en efectivo por la cantidad de \$300.00 el 5 de mayo de 2023, de parte del Comité de Campaña, por concepto de alquiler de sus facilidades. Finalmente, el *Informe de Gastos en Actos Políticos Colectivos* detalla las transacciones, pagos y gastos incurridos por el comité de campaña para llevar a cabo la actividad del 6 de mayo de 2023.

Efecto:

Las situaciones comentadas anteriormente pudieran tener el efecto de que:

- a. La Corporación A subarrendara los terrenos y facilidades de la ATPR, para otras actividades de índole político-partidistas que no fueron informadas ni detectadas por las entidades competentes. Además, la Corporación A pudo haber realizado otras actividades no permitidas bajo el contrato de arrendamiento, sin las autorizaciones correspondientes y para usos no relacionados a la agricultura o actividades agroturísticas.
- b. Corporación A recibió un beneficio económico y utilizó propiedad del Gobierno para llevar a cabo una actividad político-partidista en contravención de la normativa aplicable.
- c. Situaciones similares a las descritas en este hallazgo pueden estar presentes en otros contratos de arrendamiento de terrenos agrícolas y que no hayan sido detectadas oportunamente para su investigación.

Causa:

Atribuimos las situaciones antes mencionadas al incumplimiento por parte de la Corporación A, con las disposiciones contractuales que citamos a continuación:

Tercero: Términos y Condiciones:

...
4) **“El Arrendatario” se compromete a utilizar la propiedad arrendada única y exclusivamente para ACTIVIDADES AGROTURÍSTICAS EN 1.50 CUERDA Y SIEMBRA Y CULTIVO DE HORTALIZAS EN 4.00 CUERDAS Y CONSTRUCCIÓN DE UNA (1) ESTRUCTURA DE MADERA DE 40 X 60, SEIS (6) KIOSKOS EN MADERA DE 12’X16’, disponiéndose que si se violare esta condición, “La Arrendadora” podrá resolver el contrato de arrendamiento inmediatamente. “El Arrendatario” expresamente reconoce que está prohibido utilizar la propiedad arrendada para cualquier uso no contemplado en el presente contrato.**

...
15) **“El Arrendatario” no podrá ceder el contrato de arrendamiento en todo ni en parte, no podrá ceder la administración de la propiedad arrendada y sus operaciones en la misma, ni derecho alguno derivado del mismo a ninguna persona o entidad, ni podrá subarrendar total o parcialmente la propiedad objeto de este arrendamiento a personal o entidad alguna.”** (énfasis nuestro)

Hallazgo 2 – Construcción de estructura permanente y actividades comerciales en violación a las cláusulas contractuales y sin la autorización correspondiente

Situación:

El 23 de septiembre de 2014, mediante el contrato número 2015-000088, la ATPR arrendó a la Corporación B, 111.25 cuerdas de terreno, en el municipio de Aguada. Posteriormente mediante el contrato número 2017-000022, se arrendó un terreno de aproximadamente 45.50 cuerdas con terrenos de otra finca agrícola, en el mismo Municipio.

La investigación reveló que, el arrendatario es el incorporador, agente residente y representante de las Compañías A y B. El total de cuerdas arrendadas a este, tanto en carácter personal como a través de las entidades jurídicas, asciende a 155.50 cuerdas (equivalente a 151.0250 acres).

El 2 y 18 de agosto de 2018, el arrendatario, solicitó la construcción de una estructura no permanente en madera de 40 pies por 40 pies, tal como se presentó en su propuesta. El 18 de octubre de 2018, el Comité de Ventas y Arrendamientos de Terrenos de la ATPR recomendó la construcción en madera; apercibiéndole al arrendatario que éste sería responsable de obtener los permisos necesarios para esta estructura no permanente y la operación comercial de los puntos de venta en la propiedad.

De manera unánime la Junta aprobó la construcción de la mencionada estructura, mediante certificación número 2018-11-04AT del 27 de noviembre de 2018. Por lo que, el entonces director ejecutivo, el 3 de diciembre de 2018, acoge la recomendación del Comité y la Junta de Gobierno. No consta en el expediente determinaciones de la Junta sobre la construcción de una estructura permanente en hormigón y cemento.

El 9 de abril de 2020, el entonces director de Bienes Raíces de la ATPR autorizó al arrendatario a

obtener los permisos correspondientes, según la propuesta aprobada por la Junta. No obstante, el 16 de febrero de 2021, el agrónomo coordinador de área realizó una inspección en el predio 69 y confirmó la construcción de una estructura permanente en progreso. En esa misma fecha, se percibió a la Corporación A que, de no contar con los permisos y autorizaciones, estaría violando el contrato de arrendamiento. Se notificó un CESE y DESISTA de la actividad de construcción.

Los investigadores de la OIG no hallaron evidencia de que la ATPR hiciera cumplir el cese y desista.

La certificación de cumplimiento ambiental por exclusión categórica, para iniciar la construcción se otorgó el 2 de marzo de 2021. Luego, el Permiso de Construcción fue emitido el 10 de febrero de 2022, con fecha de expiración de 10 de febrero de 2024. Hasta la fecha de este informe, según la información proporcionada por la OGPe, no se pudo confirmar si la construcción de la empacadora (como estructura permanente) se completó.

El 2 de agosto de 2023, la Junta de Gobierno certificó que, no se encontró ninguna solicitud del arrendatario o de la Corporación A para la construcción de estructuras con materiales permanentes (cemento), ni la instalación de placas solares o cambio de materiales.

Además, el 28 de abril de 2023, el arrendatario solicitó aprobación para establecer puntos de venta de productos de primera necesidad desde las instalaciones arrendadas. La investigación reveló que, la actual directora de Bienes Raíces autorizó la petición del arrendatario mediante una carta del 2 de mayo de 2023, comunicación que fue presentada ante la OGPe. Esta comunicación no contó con la aprobación del director ejecutivo de la ATPR ni fue referida a la Junta de Gobierno para su consideración.

Efecto:

Las situaciones previamente mencionadas podrían tener los siguientes efectos:

- a. La ATPR pudo haber mantenido vigente el arrendamiento del predio 69 a pesar de identificar razones de incumplimiento en violación a lo estipulado en el contrato. La Corporación A procedió a construir una estructura permanente para las facilidades de una empacadora sin contar con autorización de la ATPR. El permiso de construcción fue emitido el 10 de febrero de 2022, mientras que la certificación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica se otorgó el 2 de marzo de 2021. Se confirmó, en colaboración con la OGPe, que el Permiso de Construcción fue emitido el 10 de febrero de 2022, un año después del inicio de la obra.
- b. La petición del arrendatario para obtener las autorizaciones sobre la venta de artículos de primera necesidad desde las instalaciones arrendadas no fue sometida a la Junta para su evaluación o determinación. Sin embargo, la directora de la Oficina de Bienes Raíces autorizó esta acción sin la aprobación expresa o delegación del director ejecutivo de la ATPR.

- c. Situaciones similares a las descritas en este hallazgo podrían estar ocurriendo en otros arrendamientos de terrenos agrícolas, y estas podrían no haber sido detectadas para su investigación.

Causa:

Las situaciones mencionadas fueron ocasionadas por incumplimientos tanto del arrendatario como de la ATPR, contraviniendo las siguientes disposiciones contractuales:

Tercero: Términos y Condiciones:

...

3) **“El Arrendatario”** se compromete a no construir en la propiedad arrendada edificación alguna, ni permitirá que persona alguna construya, siendo responsable la **“La Arrendadora”** de los daños y perjuicios que la violación de esta condición ocasione. En caso de que fuese necesario construir alguna edificación para realizar los propósitos de este contrato **“El Arrendatario”** vendrá obligado a solicitar autorización previa y por escrito al Director Ejecutivo de **“La Arrendadora”**. Dicha solicitud será evaluada y su resultado será oportunamente informado por escrito a **“El Arrendatario”**.

4) **“El Arrendatario”** se compromete a utilizar la propiedad arrendada única y exclusivamente para **ACTIVIDADES AGROTURÍSTICAS EN 1.50 CUERDA Y SIEMBRA Y CULTIVO DE HORTALIZAS EN 4.00 CUERDAS Y CONSTRUCCIÓN DE UNA (1) ESTRUCTURA DE MADERA DE 40 X 60, SEIS (6) KIOSKOS EN MADERA DE 12’X16’**, disponiéndose que, si se violare esta condición, **“La Arrendadora”** podrá resolver el contrato de arrendamiento inmediatamente. **“El Arrendatario”** expresamente reconoce que está prohibido utilizar la propiedad arrendada para cualquier uso no contemplado en el presente contrato.

Además, la solicitud del arrendatario para que la ATPR le autorizara la propuesta de venta de productos de primera necesidad desde las facilidades arrendadas no fue presentada ante la Junta para su determinación. Este incumplimiento va en contra del artículo VI inciso 20 del *Reglamento de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico* del 29 de abril de 1959, según enmendado.

Hallazgo 3 – Procesos que conducen a la venta de un predio incumpliendo las disposiciones reglamentarias y desarrollo de actividades no agrícolas en dichos terrenos

Situación:

El arrendatario solicitó la compraventa de un predio de terreno de la ATPR, con cabida de 8,579 pies cuadrados en el municipio de Aguada.

El informe del agrónomo indica que, en el terreno propuesto para la compra existe una estructura de madera utilizada para la venta de cultivos agrícolas y la operación de un restaurante. Esta estructura cuenta con servicios de agua potable, energía eléctrica, servicios sanitarios y un

estacionamiento para clientes. El agrónomo señala que, el terreno no forma parte de la reserva Agrícola del Valle Coloso.

Además, se identificó que, el arrendatario solicitó establecer un proyecto de acuacultura en los terrenos arrendados, que incluía la construcción de un estanque para la cría y venta de peces. Sin embargo, no detalló el proceso de transferencia de estos peces a las charcas existentes en su propuesta.

El proceso investigativo reveló lo siguiente:

1. El informe de campo del agrónomo del 31 de octubre de 2019, indicó que, el terreno no está dentro de la Reserva del Valle Coloso, argumento utilizado para justificar y sustentar la aprobación de la venta. No obstante, no se especificó determinación técnica que respaldara esta justificación. El terreno no fue clasificado como marginal o no agrícola bajo los criterios establecidos en el *Reglamento para la venta y transferencia de terrenos y estructuras* número 5654 del 24 de julio de 1997 de la ATPR.
2. Una consulta emitida el 22 de octubre de 2020, por la entonces directora de la Oficina de Bienes Raíces al secretario del Departamento de Agricultura, identificó el uso actual del terreno como agrícola y el uso propuesto como agrícola-comercial. El documento no identifica al terreno como uno marginal o no agrícola.
3. El Comité de Ventas y Arrendamientos de Terrenos y Estructuras recomendó iniciar la venta del predio. No obstante, no se llevó a cabo una tasación o estudio de valor para fijar un precio de venta. El entonces director ejecutivo aprobó la transacción el 24 de septiembre de 2020, sin esta información y el Comité tampoco recomendó la tasación del inmueble como es requerido.
4. El 3 de agosto de 2023, la actual directora de Bienes Raíces certificó que, la venta del predio está pendiente de las certificaciones de ubicación de la Oficina de Agrimensura, asegurándose que el predio no se encuentre dentro de la Reserva del Valle Coloso. Este es el estatus más reciente sobre la transacción, pero no se descarta que se proceda con la venta eventualmente.
5. El 2 de mayo de 2023, un informe del agrónomo y coordinador de área identificó la construcción en cemento de un estanque en el predio 7, en el área de la charca del sistema de riego, sin los permisos pertinentes. Como parte de la información examinada por la OIG no se proveyeron los permisos de construcción del estanque. La ATPR notificó al arrendatario su incumplimiento con el contrato.
6. La ATPR certificó que la solicitud del proyecto de acuacultura está pendiente de evaluación del Comité de Arrendamientos y Ventas.

7. El 2 de agosto de 2023, la Junta de Gobierno certificó que no se recibió ninguna solicitud de la venta de terrenos ni de construcción de un estanque.

Efecto:

Las situaciones comentadas anteriormente pudieran tener el efecto de que:

- a. La ATPR pudo no haber considerado los señalamientos sobre la construcción no autorizada del estanque en el predio 7 realizados por el coordinador de área en su informe de visita del 2 de mayo de 2023.
- b. La ATPR podría no haber iniciado un proceso de cancelación o terminación de contrato de arrendamiento por la construcción no autorizada del estanque.
- c. Se pudo haber llevado a cabo la venta de terrenos clasificados como de uso agrícola incumpliendo con las disposiciones del Reglamento 5456.
- d. No se realizó la tasación requerida para establecer un precio de venta.
- e. Situaciones como las señaladas en este hallazgo pudieran estar presente en otros contratos de arrendamiento de terrenos agrícolas sin haber sido detectadas para su investigación.

Causa:

Atribuimos las situaciones comentadas al incumplimiento por parte de la dirección de la ATPR con las disposiciones establecidas en el *Reglamento para la Venta y Transferencia de Terrenos y Estructuras de la ATPR* aprobado el 24 de julio de 1997, según enmendado (en adelante, el Reglamento 5654). El Capítulo I. – Disposiciones Generales establece *que:*

Sección 1.1 – Propósito

El propósito de este Reglamento es el de establecer normas y guías que estructuren un procedimiento racional para la venta y transferencia de terrenos y estructuras de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, denominada de ahora en adelante “la Autoridad”, cuando dichas propiedades no sean necesarias para llevar a cabo sus fines y propósitos, de conformidad a los fines de la Ley de Tierras de que el dominio y la posesión de terrenos agrícolas por dicha Autoridad sea para ayudar a la formación de nuevos agricultores, facilitar el aprovechamiento de las tierras para el mayor bien público y para efectuar todos los actos conducentes al más científico, económico y eficiente disfrute de las tierras por el pueblo de Puerto Rico.

Capítulo II, Sección 2.1 – Inventario de Terrenos, Desarrollo, Estructuras y Política Pública – Venta y Reserva para Adquirir Nuevos Terrenos:

La Autoridad de Tierras llevará un inventario de sus terrenos y propiedades inmuebles clasificando los mismos según su nivel de uso agrícola. La Autoridad identificará aquellos terrenos o propiedades marginales cuyo mejor uso no sea el agrícola para venderlos, y con el producto de dichas ventas, o la parte del mismo que así determine su Junta de Gobierno, adquirir nuevos terrenos de alta productividad agrícola para cumplir con los propósitos de la Ley de Tierras y la política pública de alentar la agricultura y propender al uso más económico y científico de sus terrenos agrícolas. ...

...

La determinación preliminar sobre si el terreno es marginal o no agrícola la hará la Autoridad de Tierras a base de una inspección de campo y un informe escrito que llevará a cabo un agrónomo del Departamento de Bienes Raíces de esta Autoridad. Luego, se consultará al Departamento de Agricultura para que conforme a lo que dispone la Ley Núm. 33 del 10 de mayo de 1976, la Oficina de Preservación de Terrenos de ese Departamento evalúe cada caso y se autorice expresamente por dicha agencia si está de acuerdo con la venta de terreno. Si se obtiene su autorización, se iniciará los trámites de venta.

Sección 2.2 – Precio de Venta o de Transferencia bajo el Reglamento 5654 que establece que:

Los terrenos y estructuras de la Autoridad se venderán o transferirán por no menos de su valor en el mercado, luego de que se efectúe una tasación formal de los mismos, excepto que la transferencia se haga por una Ley, Resolución Conjunta u Orden Ejecutiva de Gobernador conforme a derecho en el cual se exima de dicho requisito.

Por otro lado, las situaciones descritas anteriormente fueron ocasionadas por incumplimiento, por parte del arrendatario, así como de la dirección de la ATPR, con las disposiciones contractuales que citamos a continuación:

Tercero: Términos y Condiciones:

...

3) “El Arrendatario” se compromete a no construir en la propiedad arrendada edificación alguna, ni permitirá que persona alguna construya, siendo responsable a “La Arrendadora” de los daños y perjuicios que la violación de esta condición ocasione. En caso de que fuese necesario construir alguna edificación para realizar los propósitos de este contrato “El Arrendatario” vendrá obligado a solicitar autorización previa y por escrito al Director Ejecutivo de “La Arrendadora”. Dicha solicitud será evaluada y su resultado será oportunamente informado por escrito a “El Arrendatario”.

De igual forma, las situaciones que se comentan en este hallazgo pudieran ser producto de la ausencia de un documento oficial detallando las facultades y deberes delegados por el Director Ejecutivo de la ATPR al subdirector ejecutivo y a los directores de las áreas operacionales.

POSIBLES DISPOSICIONES LEGALES INFRINGIDAS

Los hallazgos identificados en la investigación revelaron posibles infracciones a las leyes y reglamentos aplicables a las operaciones de la ATPR, violaciones de carácter administrativo, incumplimiento con disposiciones contractuales y reglamentarias, según detallamos a continuación:

- A. Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada, conocida como “*Ley de Tierras de Puerto Rico*”.
- B. “*Reglamento de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico*”, y sus enmiendas; aprobado el 29 de abril de 1959.
- C. Reglamento Núm. 5654 aprobado el 24 de julio de 1997, conocido como “*Reglamento para la Venta y Transferencia de Terreno y Estructura*”, y sus enmiendas.
- D. Contrato de Arrendamiento número 2019-000201 del 19 de febrero de 2019, otorgado por la ATPR a la Corporación A.
- E. Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como “*Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico*”. Esta ley es administrada por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). La ATPR solicitará y evaluará la documentación necesaria de sus proponentes al arrendar, vender terrenos agrícolas y no agrícolas, y sobre permisos en general conforme a los procesos de la OGPe y para sustentar sus determinaciones.

CONCLUSIÓN

La evaluación y análisis de los documentos, y la información recopilada durante la investigación es relevante, significativa y suficiente para fundamentar las posibles irregularidades detalladas en el presente informe.

De conformidad con la prueba que obra en el expediente, el arrendatario subarrendó el predio agrícola para actividades prohibidas e incumpliendo con los términos y condiciones del contrato. Concluimos que, el arrendatario y representante de las Corporaciones A y B incumplió en varias instancias con cláusulas y condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento número 2019-000201. Además, la OIG identificó deficiencias relacionadas con la administración del contrato por parte de la ATPR, así como en la inspección y supervisión de proyectos y actividades llevadas a cabo por el arrendatario en terrenos propiedad de la ATPR.

Por otro lado, la investigación reveló acciones de incumplimiento por parte del arrendatario al realizar varios proyectos sin obtener las debidas autorizaciones o aprobaciones de la Junta de Gobierno de la ATPR. La documentación examinada por la OIG demostró que, el arrendatario realizó una construcción permanente en terrenos de la ATPR sin contar con las autorizaciones

necesarias. En otras instancias, el proceso investigativo reflejó que, el arrendatario en representación de sus compañías, inició proyectos y actividades no agrícolas en los terrenos sin obtener las aprobaciones correspondientes del Director Ejecutivo o de la Junta de Gobierno. Estos actos contravienen el “*Reglamento de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico*” del 29 de abril de 1959, según enmendado.

Además, en el proceso investigativo se constató que la ATPR incumplió con las disposiciones establecidas en el “*Reglamento para la Venta y Transferencia de Terrenos y Estructuras de la ATPR*” aprobado el 24 de julio de 1997, según enmendado. Específicamente, no se ajustó a las normas y directrices establecidas en dicho reglamento con respecto a la venta y transferencia de propiedades, cuando éstas no resulten necesarias para llevar a cabo sus fines y propósitos, según la Ley de Tierras de Puerto Rico, según enmendada. Es por ello que, conforme a lo establecido en el Artículo 17 de la Ley Núm. 15-2017, según enmendada, conocida como “*Ley del Inspector General de Puerto Rico*”, la OIG remite el presente informe a la autoridad nominadora para que tome las medidas correctivas correspondientes ante el incumplimiento de procedimientos internos y notifique a la OIG las acciones tomadas para garantizar el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables. La ATPR deberá remitir a la OIG las acciones tomadas para garantizar el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables. El incumplimiento de lo requerido podría representar la imposición de acciones correctivas o disciplinarias.

Como resultado de las irregularidades contenidas en el informe, la OIG ordenó a la ATPR, que muestre causa sobre la permanencia de la otorgación del contrato, aún con las deficiencias e incumplimientos por parte del arrendatario con las cláusulas del contrato; y muestre causa de las razones por las cuales la OIG, no deba proceder con emitir Resolución y Orden declarando la nulidad del contrato número 2019-000201, entre la ATPR y la Corporación A, como parte de un procedimiento administrativo, por las infracciones a las disposiciones legales aplicables.

Esta determinación no limita las prerrogativas de la OIG, de poder realizar referidos a otras agencias fiscalizadoras, así como requerir de cualquier entidad sujeta a nuestra jurisdicción cualquier acción correctiva u otras acciones delegadas. En cuanto a ello, será responsabilidad de la gerencia corregir las deficiencias señaladas para evitar que situaciones como las comentadas en el presente informe se repitan.

RECOMENDACIONES

A la Junta de Gobierno de la ATPR:

1. Imparta instrucciones al director ejecutivo para garantizar la implementación de las recomendaciones 2 a la 7 detalladas en este informe de investigación.

Al Director Ejecutivo de la ATPR:

2. En atención a los hallazgos 1, 2 y 3, debe revisar detenidamente las situaciones descritas, evaluar su posible impacto y las razones del incumplimiento. Responda en el tiempo concedido por la OIG la Orden para Mostrar Causa en la que muestre causa sobre la permanencia de la otorgación del contrato, aún con las deficiencias e incumplimientos por parte del arrendatario con las cláusulas del contrato; y muestre causa de las razones por las cuales la OIG, no deba proceder con emitir Resolución y Orden declarando la nulidad del contrato número 2019-000201, entre la ATPR y la Corporación A, sobre el predio ubicado en el municipio de Aguada, Puerto Rico, como parte de un procedimiento administrativo, por las infracciones a las disposiciones legales aplicables.
3. Realizar una actualización del estado de cuenta de los arrendamientos pendientes por cobrar y cualquier deuda identificada que la parte arrendataria mantenga con la ATPR. De haber algún balance de pago pendiente, se debe iniciar inmediatamente la gestión de cobro correspondiente como parte del proceso de terminación del contrato.
4. El coordinador de área debe visitar los predios arrendados y emitir su informe de inspección y visita, para verificar el estado del predio, así como el progreso de los proyectos y construcciones realizadas en estos terrenos. Cualquier hallazgo identificado durante estas inspecciones o visitas deberá documentarse para que se tomen las medidas pertinentes.
5. Asegurar que todas las transacciones de compraventa de bienes inmuebles que se presenten ante su consideración cumplan con las disposiciones establecidas en el Reglamento Núm. 5654 y cualquier otra normativa aplicable.
6. Solicitar y obtener del director de la Oficina de Bienes Raíces un inventario actualizado de los terrenos marginales no agrícolas propuestos para ser vendidos o transferidos al 31 de diciembre de 2023; de conformidad con las disposiciones de la ley orgánica de la ATPR y sus reglamentos.
7. Actualizar el estado del informe solicitado a la Oficina de Agrimensura de la ATPR, sobre el predio de 8,579 pies cuadrados, donde se certifique su ubicación y se valide su posición en los límites de la Reserva del Valle Coloso.
8. Establecer, con la aprobación de la Junta de Gobierno de la ATPR, un procedimiento detallado o una normativa que especifique las facultades y responsabilidades que podrán ser delegadas por el director ejecutivo al subdirector ejecutivo y a los directores de las áreas operacionales.
9. A tenor con el Reglamento Núm. 9229 aprobado el 13 de noviembre de 2020, conocido como “*Reglamento para la Administración del Plan de Acción Correctiva de la Oficina*”

del Inspector General de Puerto Rico”, se le requiere a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico preparar y remitir a la OIG un Plan de Acción Correctiva (en adelante, PAC); donde atienda las recomendaciones contenidas en este informe. En este Plan se especificarán las medidas correctivas que ha adoptado o adoptará para cumplir con tales recomendaciones.

10. Según establece el Art. 3.2 del “Reglamento para la Administración del Plan de Acción Correctiva de la Oficina del Inspector General de Puerto Rico”, la ATPR remitirá el PAC dentro de un término no mayor de treinta (30) días calendarios.
11. Con excepción a la recomendación número 2 que dispone un término sujeto a lo establecido en la Orden para Mostrar Causa (2024-OMC-0001), la ATPR deberá informar a la OIG, **dentro de los próximos sesenta (60) días calendario posteriores a la publicación de este informe**, las acciones correctivas llevadas a cabo, bajo el apercibimiento de que un incumplimiento podría representar llevar a cabo el proceso para imposición de multas administrativas, a tenor con el Artículo 17 de la Ley Núm. 15-2017.

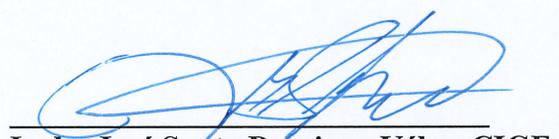
APROBACIÓN

El presente informe es aprobado en virtud de los poderes conferidos por la Ley Núm. 15-2017 antes citada. Será responsabilidad de los funcionarios, empleados o cuerpo rector del gobierno de cada entidad, observar y procurar por que se cumpla cabalmente con la política pública. De la misma manera, establecer los controles y mecanismos adecuados para garantizar su cumplimiento. Será el deber, además, de cada uno de éstos y de los demás funcionarios y servidores públicos, el poner en vigor las normas, prácticas y estándares que promulgue la OIG, así como de las recomendaciones, medidas y planes de acción correctiva que surjan de las evaluaciones.

Hoy, 16 de enero de 2024, en San Juan, Puerto Rico.


Ivelisse Torres Rivera, CFE, CIG
Inspectora General


Lcda. Edmilany L. Rubio Vega, CIGI
Directora Área de Querellas e Investigación


Lcdo. José Santo Domingo Vélez, CIGE
Director Área de Querellas e Investigación

INFORMACIÓN GENERAL



MISIÓN

Ejecutar nuestras funciones de manera objetiva, independiente y oportuna promoviendo mejorar la eficiencia, eficacia e integridad de las entidades bajo nuestra jurisdicción y el servicio público.



VISIÓN

Fomentar una cultura de excelencia mediante la capacitación, observación, fiscalización y desarrollo de sanas prácticas administrativas. Mantener los acuerdos con entidades locales e internacionales para fomentar acciones preventivas en el monitoreo continuo de los fondos del Gobierno de Puerto Rico.



INFORMA

La Oficina del Inspector General tiene el compromiso de promover una sana administración pública. Por lo que, cualquier persona que tenga información sobre un acto irregular o falta de controles internos en las operaciones de la Rama Ejecutiva, puede comunicarse a la OIG a través de:

Línea confidencial: 787-679-7979

Correo electrónico: informa@oig.pr.gov

Página electrónica: www.oig.pr.gov/informa



Oficina del
Inspector General
Gobierno de Puerto Rico

CONTACTOS



PO Box 191733
San Juan, Puerto Rico
00919-1733



787-679-7997



Ave Arterial Hostos 249
Esquina Chardón Edificio ACAA
Piso 7, San Juan, Puerto Rico



consultas@oig.pr.gov



www.oig.pr.gov